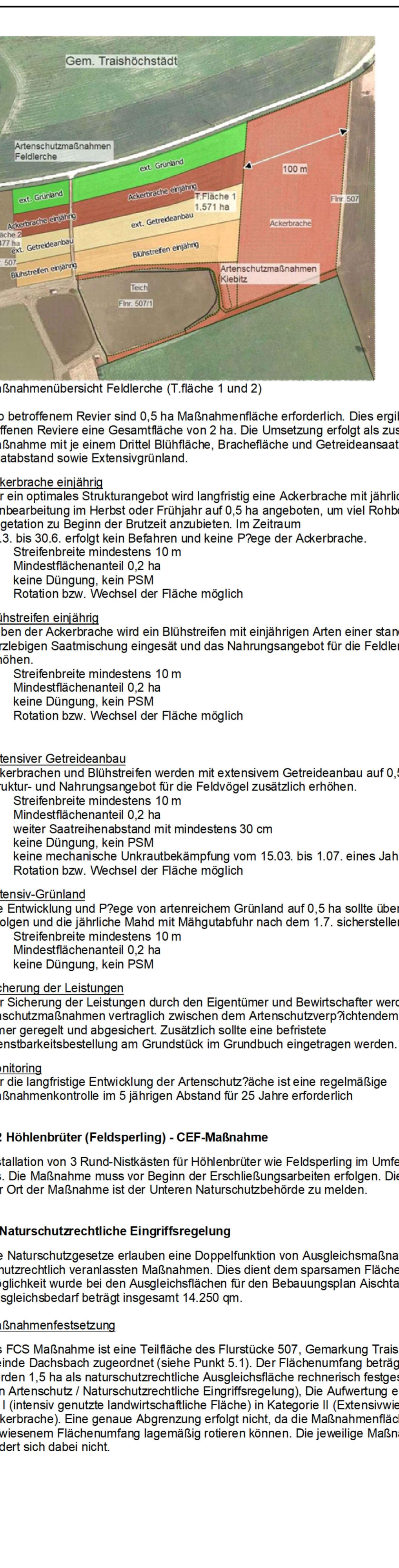




- ### I. Zeichnerische Festsetzungen
- Nützungsschlüssel:**
- WA: Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO
  - 9m: Maximale Anzahl der Vollgeschosse (hier zwei Vollgeschosse)
  - S: Staffelflächigkeit (Vollgeschosse)
  - S.B. 0.4: Grundflächenzahl als Höchstgrenze
  - S.B. 0.4: Geschosflächenzahl als Höchstgrenze
  - Offene Bauweise
  - Ein Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - S.B. 1m 10°: Maximale Dachneigung
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nützungen
  - Bauverbotszone 10 m (jenseit 15 m Baubaustrahlungszone)
  - Baubeschränkungszone
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Gemeindebesitz)
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Kommunale)
  - Öffentlicher Fußweg bzw. Fuß- und Radweg (Planung)
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Fläche für Garagen und Stellplätze
  - Fläche für Stellplätze
  - Eigentümervogelzug/Vereinbarfläche
  - Grünfläche, öffentlich
  - Pflanzgebiet: Capitate Laubbäume
  - Pflanzgebiet: Anpflanzen von Hecken
  - Spezialplatz
  - Nat.Gem., Fahr- und Lenkungsflächen zu bestehenden Flächen
  - Fläche für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenwasserfläche
  - Straßenbreite 3/10m, bzw. 3/50m
  - Trafikations gepflast
- ### II. Zeichnerische Hinweise
- Vorgezeichnete Grundstücksgrenzen
  - bestehende Grundstücksgrenzen mit Flurnummer
  - Bestehende Bebauung
  - Gepflanzte Gebäude
  - Mittelmarkenlinie
  - Ordnungsfahrsignale, Kennzeichnung

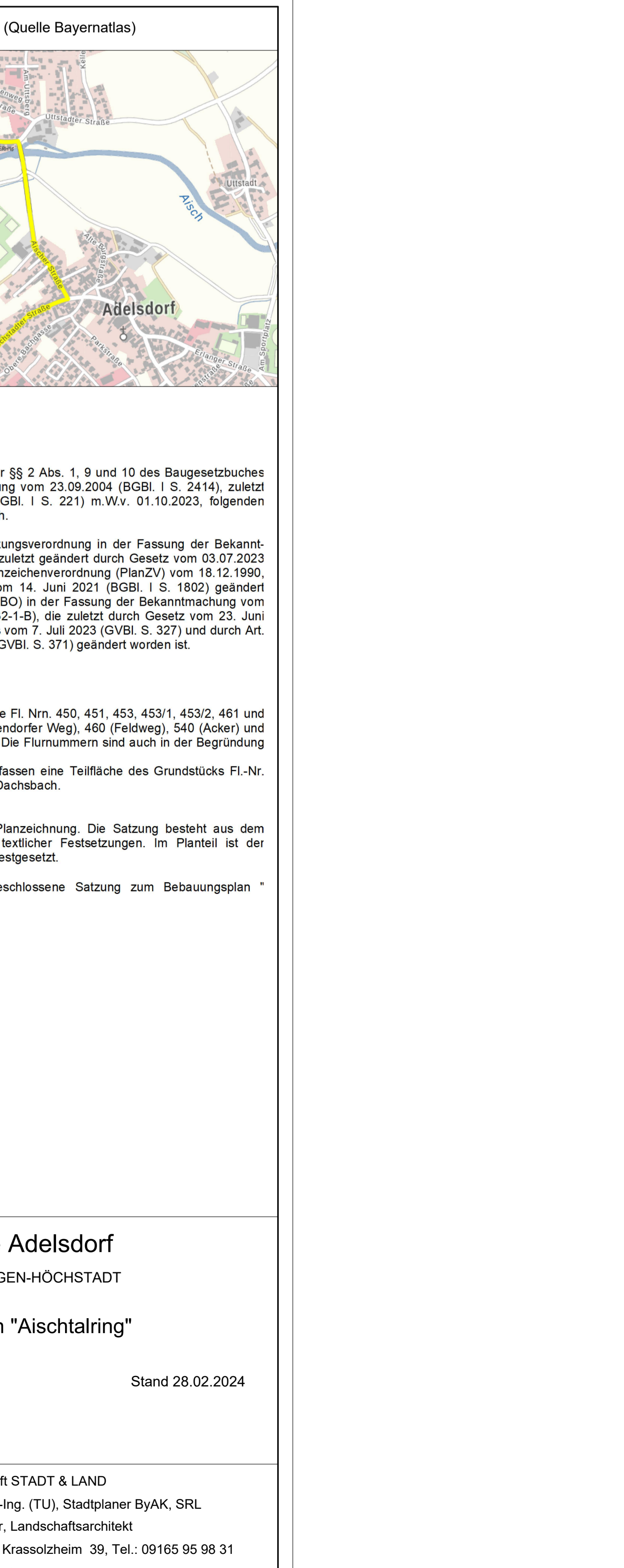
- ### III. Textliche Festsetzungen:
- Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO. Unzulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO.
  - Bei drei Vollgeschossen darf im obersten Geschoss max. 70% der darunterliegenden Geschosfläche überlast werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten).
  - Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschosssohle (Festfußböden) bis zur obersten Gebäudekante (Firsthöhe). Teilweise darf das Erdgeschoss (Festfußböden) maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Teilweise Terrassen sind angebotet, d.h. ohne Stützmauern auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Sie dürfen maximal 1m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Ein Kletterast bei Hauptgebäuden mit Gesamtlänge bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Wand, zulässig.
  - Es sind je Wohnraum Regenwasserentlasten als Brauchwasserentlasten einzubauen. Je 100 m² angefangene Dachfläche ist ein Speicherstutzen von 6 m³ einzubauen. Der Standort darf an das öffentliche Regenwasserentlastungssystem angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserentlastung ist befreit, wer das Dach seines Wohnraumes begrünt. Ausnahmen sind Dachwasserspeicher oder Ähnliches.
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme sind auf Dachflächen auch aufgedeckt zulässig. Freiflächen-PV-Anlagen sind bis 50 m² Gesamtgröße (PV einschli. Abstände) zulässig.
  - Auf Dachflächen bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Flachdächer bis maximal 15° zulässig. Dies ist nur bei Anlagen zur Solarenergie zulässig.
  - Fassaden sind mit einem Rückstrahlungsabwert (Albedo) von mindestens 0,60 (mit hellem Farbton) zu gestalten.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Anlagen für regenerative Energien gemäß den Bestimmungen des Art. 8 BauVO. Für Garagen beträgt der Abstand zwischen Garage und off. Erschließungsstraße (Stützraum) mindestens 5m. Carports sind ohne Stützraum zulässig.
  - Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - Ein Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - Maximale Dachneigung
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nützungen
  - Bauverbotszone 10 m (jenseit 15 m Baubaustrahlungszone)
  - Baubeschränkungszone
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Gemeindebesitz)
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Kommunale)
  - Öffentlicher Fußweg bzw. Fuß- und Radweg (Planung)
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Fläche für Garagen und Stellplätze
  - Fläche für Stellplätze
  - Eigentümervogelzug/Vereinbarfläche
  - Grünfläche, öffentlich
  - Pflanzgebiet: Capitate Laubbäume
  - Pflanzgebiet: Anpflanzen von Hecken
  - Spezialplatz
  - Nat.Gem., Fahr- und Lenkungsflächen zu bestehenden Flächen
  - Fläche für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenwasserfläche
  - Straßenbreite 3/10m, bzw. 3/50m
  - Trafikations gepflast
- ### III. Textliche Festsetzungen:
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sollen diese in ihrer Dimension (Geschosshöhe, Höhe, Lichteim) u.ä. gleichartig ausgeführt werden. Das zuzusetzende oder festgesetzte Gebäude ist dabei beschreibend.
  - Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 30 m genehmigungspflichtig.
  - Auf die in den landschaftlichen Höhenlinien und landschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgehend durch betriebliche oder landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) sind hinweisen. Diese sind unzulässig, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchVO) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
  - Auf die in der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz ersichtlich zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auf fällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) der Maßpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.
  - Auf die Belange des Bodenschutzes, den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden sowie eine bodenschützende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.
  - Die Vorgaben der Gartenflächenhaltungs- und Gebäudebegrünungsatzung der Gemeinde Adelodorf sind zu berücksichtigen.

- ### IV. Grünordnung
- #### 1. Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke
- Grünzonen und Grünflächen sind durch zwei bis dreijährige Landschaftsraumbauflächen (gebietsweises Saatgut) oder extensive Grünflächenmaßnahmen zu gestalten. Arten- und blumenreiche Pflanzflächen sind zu vermeiden.
- #### 2. Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Grünzonen und Grünflächen sind durch zwei bis dreijährige Landschaftsraumbauflächen (gebietsweises Saatgut) oder extensive Grünflächenmaßnahmen zu gestalten. Arten- und blumenreiche Pflanzflächen sind zu vermeiden.
- #### 3. Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen
- #### 4. Hinweise zur Grünordnung
- #### 5. Artenschutz - FCS-Maßnahme
- #### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung



- ### III. Textliche Festsetzungen:
- Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO. Unzulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO.
  - Bei drei Vollgeschossen darf im obersten Geschoss max. 70% der darunterliegenden Geschosfläche überlast werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten).
  - Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschosssohle (Festfußböden) bis zur obersten Gebäudekante (Firsthöhe). Teilweise darf das Erdgeschoss (Festfußböden) maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Teilweise Terrassen sind angebotet, d.h. ohne Stützmauern auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Sie dürfen maximal 1m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Ein Kletterast bei Hauptgebäuden mit Gesamtlänge bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Wand, zulässig.
  - Es sind je Wohnraum Regenwasserentlasten als Brauchwasserentlasten einzubauen. Je 100 m² angefangene Dachfläche ist ein Speicherstutzen von 6 m³ einzubauen. Der Standort darf an das öffentliche Regenwasserentlastungssystem angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserentlastung ist befreit, wer das Dach seines Wohnraumes begrünt. Ausnahmen sind Dachwasserspeicher oder Ähnliches.
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme sind auf Dachflächen auch aufgedeckt zulässig. Freiflächen-PV-Anlagen sind bis 50 m² Gesamtgröße (PV einschli. Abstände) zulässig.
  - Auf Dachflächen bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Flachdächer bis maximal 15° zulässig. Dies ist nur bei Anlagen zur Solarenergie zulässig.
  - Fassaden sind mit einem Rückstrahlungsabwert (Albedo) von mindestens 0,60 (mit hellem Farbton) zu gestalten.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Anlagen für regenerative Energien gemäß den Bestimmungen des Art. 8 BauVO. Für Garagen beträgt der Abstand zwischen Garage und off. Erschließungsstraße (Stützraum) mindestens 5m. Carports sind ohne Stützraum zulässig.
  - Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - Maximale Dachneigung
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nützungen
  - Bauverbotszone 10 m (jenseit 15 m Baubaustrahlungszone)
  - Baubeschränkungszone
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Gemeindebesitz)
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Kommunale)
  - Öffentlicher Fußweg bzw. Fuß- und Radweg (Planung)
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Fläche für Garagen und Stellplätze
  - Fläche für Stellplätze
  - Eigentümervogelzug/Vereinbarfläche
  - Grünfläche, öffentlich
  - Pflanzgebiet: Capitate Laubbäume
  - Pflanzgebiet: Anpflanzen von Hecken
  - Spezialplatz
  - Nat.Gem., Fahr- und Lenkungsflächen zu bestehenden Flächen
  - Fläche für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenwasserfläche
  - Straßenbreite 3/10m, bzw. 3/50m
  - Trafikations gepflast
- ### III. Textliche Festsetzungen:
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sollen diese in ihrer Dimension (Geschosshöhe, Höhe, Lichteim) u.ä. gleichartig ausgeführt werden. Das zuzusetzende oder festgesetzte Gebäude ist dabei beschreibend.
  - Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 30 m genehmigungspflichtig.
  - Auf die in den landschaftlichen Höhenlinien und landschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgehend durch betriebliche oder landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) sind hinweisen. Diese sind unzulässig, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchVO) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
  - Auf die in der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz ersichtlich zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auf fällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) der Maßpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.
  - Auf die Belange des Bodenschutzes, den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden sowie eine bodenschützende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.
  - Die Vorgaben der Gartenflächenhaltungs- und Gebäudebegrünungsatzung der Gemeinde Adelodorf sind zu berücksichtigen.

- ### IV. Grünordnung
- #### 1. Maßnahmen im Bereich der privaten Grundstücke
- Grünzonen und Grünflächen sind durch zwei bis dreijährige Landschaftsraumbauflächen (gebietsweises Saatgut) oder extensive Grünflächenmaßnahmen zu gestalten. Arten- und blumenreiche Pflanzflächen sind zu vermeiden.
- #### 2. Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Grünflächen
- Grünzonen und Grünflächen sind durch zwei bis dreijährige Landschaftsraumbauflächen (gebietsweises Saatgut) oder extensive Grünflächenmaßnahmen zu gestalten. Arten- und blumenreiche Pflanzflächen sind zu vermeiden.
- #### 3. Maßnahmen zur Verminderung von Eingriffen
- #### 4. Hinweise zur Grünordnung
- #### 5. Artenschutz - FCS-Maßnahme
- #### 6. Naturschutzrechtliche Eingriffregelung



- ### III. Textliche Festsetzungen:
- Festgesetzt wird allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO. Zulässig sind Wohngebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 und 3 BauNVO. Unzulässig sind Gebäude und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 3 BauNVO.
  - Bei drei Vollgeschossen darf im obersten Geschoss max. 70% der darunterliegenden Geschosfläche überlast werden. Die Restfläche ist dauerhaft zu begrünen (Dachgarten).
  - Die Gebäudehöhe bemisst sich von der Erdgeschosssohle (Festfußböden) bis zur obersten Gebäudekante (Firsthöhe). Teilweise darf das Erdgeschoss (Festfußböden) maximal 1,0 m über dem natürlichen Gelände liegen. Teilweise Terrassen sind angebotet, d.h. ohne Stützmauern auszubilden und dauerhaft zu begrünen. Sie dürfen maximal 1m über dem natürlichen Gelände liegen.
  - Ein Kletterast bei Hauptgebäuden mit Gesamtlänge bis maximal 1,0 m, gemessen von Oberkante Rohdecke bis Schnittpunkt mit der Dachhaut, gemessen an der Außenkante der Wand, zulässig.
  - Es sind je Wohnraum Regenwasserentlasten als Brauchwasserentlasten einzubauen. Je 100 m² angefangene Dachfläche ist ein Speicherstutzen von 6 m³ einzubauen. Der Standort darf an das öffentliche Regenwasserentlastungssystem angeschlossen werden. Von der Pflicht zum Einbau einer Regenwasserentlastung ist befreit, wer das Dach seines Wohnraumes begrünt. Ausnahmen sind Dachwasserspeicher oder Ähnliches.
  - Anlagen zur Gewinnung von Solarwärme sind auf Dachflächen auch aufgedeckt zulässig. Freiflächen-PV-Anlagen sind bis 50 m² Gesamtgröße (PV einschli. Abstände) zulässig.
  - Auf Dachflächen bis 15° Neigung sind zu begrünen, ausgenommen sind diejenigen Flächen, die von Anlagen zur Solarenergie genutzt werden.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Dächer mit Form und Neigung wie das Hauptgebäude oder Flachdächer sowie Flachdächer bis maximal 15° zulässig. Dies ist nur bei Anlagen zur Solarenergie zulässig.
  - Fassaden sind mit einem Rückstrahlungsabwert (Albedo) von mindestens 0,60 (mit hellem Farbton) zu gestalten.
  - Für Garagen, Carports und Nebengebäude sind Anlagen für regenerative Energien gemäß den Bestimmungen des Art. 8 BauVO. Für Garagen beträgt der Abstand zwischen Garage und off. Erschließungsstraße (Stützraum) mindestens 5m. Carports sind ohne Stützraum zulässig.
  - Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - Einzel- und Doppelkeller zulässig
  - Maximale Dachneigung
  - Baugrenze
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nützungen
  - Bauverbotszone 10 m (jenseit 15 m Baubaustrahlungszone)
  - Baubeschränkungszone
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Gemeindebesitz)
  - Straßenverkehrsfläche, öffentlich (Kommunale)
  - Öffentlicher Fußweg bzw. Fuß- und Radweg (Planung)
  - Öffentlicher Parkplatz
  - Fläche für Garagen und Stellplätze
  - Fläche für Stellplätze
  - Eigentümervogelzug/Vereinbarfläche
  - Grünfläche, öffentlich
  - Pflanzgebiet: Capitate Laubbäume
  - Pflanzgebiet: Anpflanzen von Hecken
  - Spezialplatz
  - Nat.Gem., Fahr- und Lenkungsflächen zu bestehenden Flächen
  - Fläche für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB) hier: Regenwasserfläche
  - Straßenbreite 3/10m, bzw. 3/50m
  - Trafikations gepflast
- ### III. Textliche Festsetzungen:
- Bei aneinander gebauten Hauptgebäuden sollen diese in ihrer Dimension (Geschosshöhe, Höhe, Lichteim) u.ä. gleichartig ausgeführt werden. Das zuzusetzende oder festgesetzte Gebäude ist dabei beschreibend.
  - Die Errichtung von Erdwärmesonden ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht bis in eine Tiefe von 30 m genehmigungspflichtig.
  - Auf die in den landschaftlichen Höhenlinien und landschaftlich bewirtschafteten Flächen einwirkenden Immissionen (Lärm, Staub, Geruch), ausgehend durch betriebliche oder landwirtschaftliche Nutzungen (zu allen Tages- und Nachtzeiten) sind hinweisen. Diese sind unzulässig, zumutbar und zu dulden, sofern sie nicht über das gemäß den einschlägigen öffentlichen Regelungen (z. B. BImSchVO) zulässige und zugrunde gelegten Maß hinausgehen.
  - Auf die in der Bauausführung Beteiligten werden darauf hingewiesen, dass gem. Art. 8 Bay. Denkmalschutzgesetz ersichtlich zu Tage tretende Bodendenkmäler (unter anderem auf fällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steinreste, Scherben und Knochen) der Maßpflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) unterliegen.
  - Auf die Belange des Bodenschutzes, den besonderen Schutz des Mutterbodens und sonstige Vorgaben zum Umgang und zum Schutz von Boden sowie eine bodenschützende Ausführung der Bauarbeiten unter zu Hilfenahme von gültigen Regelwerken und Normen wird hingewiesen.
  - Die Vorgaben der Gartenflächenhaltungs- und Gebäudebegrünungsatzung der Gemeinde Adelodorf sind zu berücksichtigen.